



Sbn 2020-734

Markanvisningstävling

Folkungavallen

Markanvisningstävling för bostäder vid
Folkungavallen i Linköpings innerstad



1 Välkommen till Folkungavallen

Linköping expanderar snabbt och kommunen arbetar konsekvent med att försöka utveckla markanvändningen så att fler boende kan ta del av den centrala stadens utbud. Ambitionen ledde till att det för några år sedan togs ett beslut om att avveckla Folkungavallen som fotbolls- och friidrottsarena.

Efter att nya arenor byggts och att en ny detaljplan vunnit laga kraft kan vi äntligen ta nästa steg och inbjuda till en markanvisningstävling som ska leda till att det byggs attraktiva stadskvarter som medför att innerstaden utvidgas.

Läget kan knappast vara bättre, eller vad sägs om ca 750 meter till butikscentrum, Linköpings nya simhall inom området, utomhusbad med 50-metersbassäng och promenadstråken utmed Tinnerbäcken och Stångån nästgårds?

Planområdet beräknas rymma ca 500 bostäder med attraktiva lokaler i många bottenvåningar. Därutöver kommer det att byggas en skola för ca 350 elever, ca 7000 kvm BTA kontor och ett parkeringshus för ca 500 bilar, hyrcyklar, lådcyklar och en livsmedelshall.

Vi är glada för att bjuda in just er till markanvisningstävling för Folkungavallen. De tävlingsförslag som behandlar gestaltning, mångfald, hållbarhetsaspekter och områdets utmaningar på det mest kreativa sättet kommer att ges en markanvisning. En markanvisning innebär en plats i en gemensam process med övriga byggaktörer, kommun och andra aktörer. Samarbetet ska leda till att Folkungavallen blir en variationsrik och spännande del av Linköping.

Innehåll

1 Välkommen till Folkungavallen	2
2 Presentation av Linköping och Folkungavallen	4
3 Tävlingsupplägg	6
4 Prekvalificering-Steg 1	7
4.1 Ansökan och markprisanbud	7
4.2 Utvärdering av ansökningar	8
4.3 Inlämningskrav	8
5 Huvudtävlingen-Steg 2	11
5.1 Tävlingsuppgiften.....	11
5.2 Grundläggande krav	11
5.3 Utvärderingskriterier.....	15
5.4 Tilldelningsområden.....	16
5.5 Utvärdering av tävlingsförslag	18
5.6 Inlämningskrav	19
6 Fortsatt Process och övriga villkor	21
6.1 Tilldelning och fortsatt process.....	21
6.2 Övriga villkor	22
6.3 Bilagor.....	23



2 Presentation av Linköping och Folkungavallen

Linköping

Linköping är en snabbt växande kommun med snart 165 000 invånare som ligger i hjärtat av södra Sverige med goda kommunikationer. Vi är Sveriges femte största kommun. Linköping präglas av högteknologi i världsklass inom områden som flyg, IT och miljö. Här finns en stark innovationskraft med Mjärdevi Science Park, en av Europas främsta teknikparker och ett högt rankat universitet som står för nytänkande och spetskompetens.

Nya Folkungavallen

Markanvisningsområdet ligger intill Linköpings innerstad med 750 meters gångväg till Drottninggatan och stadens centrum. Simhall och badsjö med parkanläggning gränsar till området. De trevliga gångstråken utmed Stångån ligger inom 200 meter. I öster avgränsas området av Hamngatan som kommer att byggas om från att ha haft karaktären av trafikled till att bli en stadsgata. I söder avgränsas området av Lasarettsgatan som kommer att byggas om för att ge kollektivtrafik och gående/cyklister bättre förutsättningar.

Folkungavallen kommer i sin nya skepnad erbjuda högkvalitativt boende med tillgång till innerstadens service men även omedelbar närhet till den oas som Tinnerbäcksbadet med tillhörande park utgör. Då Linköpings nya simhall byggs i området kommer det att utanför dörren finnas tillgång till det digra friskvårdsutbud som en simhall kan erbjuda. På simhallstorget finns möjlighet att ordna event vid större simtävlingar. Detaljplanens målsättning är att det ska skapas byggnader med intressant och berörande arkitektur som hjälper till att göra gaturummen inbjudande och händelserika. I bostadshusens bottenvåningar finns plats för restauranger, caféer och mindre butiker och verksamheter. Livsmedelshallen i parkeringshusets bottenvåning kommer att erbjuda service till boende i området och hjälpa till att skapa folkliv.

” *Folkungavallen kommer i sin nya skepnad erbjuda högkvalitativt boende med tillgång till innerstadens service men även omedelbar närhet till den oas som Tinnerbäcksbadet med tillhörande park utgör.*

När nuvarande simhall tagits ur bruk, hösten 2022, finns möjlighet att förlänga befintliga Snickargatan från centrum fram till aktuellt planområde. Snickargatan sträcker sig idag fram till Torkelbergsgatan belägen mellan befintlig simhall och sporthallen. Utbyggnaden ger en direkt cykellänk till innerstadens rika utbud.

I samband med dessa arbeten planeras Tinnerbäckens kulverterade del under badsjön att lyftas upp i dagen. Hur bäcken ska utformas genom parken ut till Stångån samt badsjöns framtida utformning utreds i ett eget projekt. En ny detaljplan kommer att tas fram för området. Den rivna simhallen kommer att ge plats för ytterligare nytt bostadskvarter (Folkungavallen etapp II).



Folkungavallen ligger inom stadsdelen Innerstaden, precis söder om den historiska stadskärnan, mellan Hamngatan och Lasarettsgatan.

Folkungavallens historia

Folkungavallen som idrottsplats tillkom genom privat initiativ, Sällskapet för befrämjandet af ungdomens idrottsövningar, under början av 1900-talet. 1919 invigdes platsen med fotbollsplan och löparbanor. Under årens lopp har anläggningen förnyats och förvandlats, 1938 invigdes Tinnerbäcksbadet, under 50-talet en ny sporthall och under 60-talet simhallen. På idrottsområdet vid Folkungavallen har åtskilliga fotbollsmatcher, friidrottstävlingar samt simtävlingar, i såväl inomhus som utomhusbassänger, arrangerats.



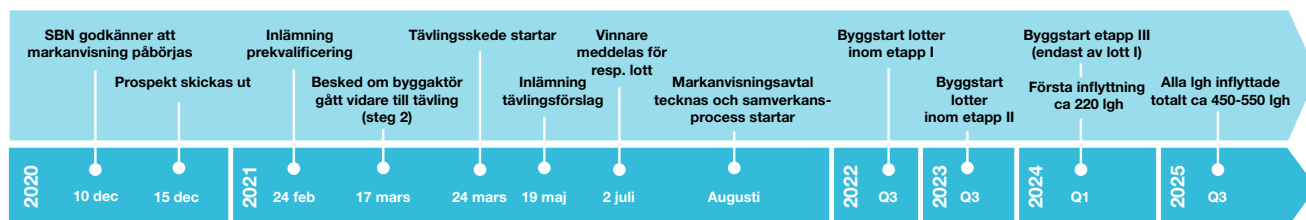
Badsjön och grösyrtorna kring badsjön har varit populära besöksmål speciellt för stadens yngre befolkning. För några år sedan uppmärksammade kommunen att området med fotbolls- och friidrottsarena med sin gräns mot innerstaden kan ge möjlighet till en utvidgad innerstad om idrottsanläggningarna flyttades till andra lägen. En ny fotbollsarena byggdes därför i stadsdelen Kallerstad och en friidrottsarena vid universitetet i anslutning till Vallastaden.

3 Tävlingsupplägg

Tävlingen på Folkungavallen omfattar fyra kvarter med totalt tio tilldelningar. Av dessa är sex tilldelningar undantagna för att i ett första skede erbjudas byggaktörer som genom deltagande i stadsbyggnadsprojektet Vallastaden erhållit försteg till Folkungavallen. Genom denna markanvisningstävling fördelas därför fyra tilldelningar.

Tävlingen genomförs i två steg, prekvalificering och huvudtävling. I prekvalificeringen bjuds ni in att lämna ett markprisanbud och en projekttid med ett referensobjekt. De tre anbuden med högst markpris och en

godtagbar projekttid för respektive tilldelningsområde går vidare till huvudtävlingen där förslag tas fram och utvärderas utifrån gestaltning, ekologisk hållbarhet och social hållbarhet. De förslag som utses till vinnare i huvudtävlingen ges sedan en markanvisning och erbjuds att köpa marken av kommunen efter beviljat bygglov. De inlämnade förslag, med hög kvalitet, som inte utsetts till vinnare kan komma att erbjudas markanvisning om någon som erhållit tilldelning hoppar av eller i kommande etapp av Folkungavallen.



4 Prekvalificering-Steg 1

4.1 Ansökan och markprisanbud

I detta steg bjuds intresserade byggaktörer in att lämna en ansökan med markprisanbud och en projektidé innehållande ett relevant referensprojekt. Ansökan ska gälla ett specifikt tilldelningsområde och ni får maximalt lämna in två ansökningar, dock inte på samma tilldelningsområde.

Projektidé

Projektidén ska beskriva er tolkning av tävlingsuppgiften som beskrivs under 5.1. Projektidén ska utgå från kommunens vision för Folkungavallen och spegla kommunens mål om en hållbar och attraktiv stadsmiljö. I projektidén ska ni redovisa vilket fokus ni har för utformningen och hur ni avser arbeta med de utmaningar huvudtävlingen innebär. Referensprojekt ska användas för att stödja er projektidé för denna plats. Det ska framgå vilka delar av referensprojektet som är aktuellt för platsen och vilka som behöver utvecklas. Motivera val av referensprojekt.

Som en grund för val av byggaktör ombeds ni i inlämnad projektidé redovisa följande:

- Motiv till varför ni ska väljas som byggaktör på Folkungavallen
- Era ambitioner för projektet
- Era ambitioner för byggnadernas kvalitet och gestaltning
- Motiv till ert val av arkitekt
- Specifika idéer ni vill genomföra i projektet
- Hur ert projekt bidrar till att uppnå visionen för Folkungavallen
- Hur ni bidrar till ett bra samarbete med kommunen och övriga aktörer i genomförandet

Syfte med denna del av prekvalificeringen är att genom inlämnad projektidé och referensprojekt styrka er förmåga att genomföra ett projekt på Folkungavallen samt att visa att ni förstått vad som kommer krävas av de som går vidare till huvudtävlingen. Referensprojektet ska vara ett av er genomfört projekt eller ett projekt under byggnation.

Markprisanbud

Markprisanbud för bostäder i flerbostadshus ska lämnas uttryckt i kr/kvm bruttoarea (BTA) ovan mark. Bostäderna kan vara upplåtna antingen som bostadsrätts-, äganderätts- eller hyresrättsform beroende på tilldelningsområde. Markprisanbud ska för att beaktas minst uppgå till följande:

- Bostadsrätt/äganderätt i flerbostadshus: 7000 kr/kvm BTA eller högre.
- Hyresrätt i flerbostadshus: 5000 kr/kvm BTA eller högre.
- För lokaler är markpriset satt till en fast nivå på 1700 kr/kvm LOA.
- Vid slutligt fastställande av köpeskilling medräknas all BTA yta ovan mark enligt bygglov.

Byggrätten för respektive tilldelningsområde ges av detaljplanen för Folkungavallen. I alla tilldelningsområden ges möjlighet till lokaler i bottenvåningarna och i vissa lägen är bestämmelserna tvingande till en viss andel av byggnadsarean i markplanet. För ytterligare beskrivning av tilldelningsområdena se avsnitt 5.4. I bilagan, ”Uppskattat antal lgh samt BTA för resp lott”, ges en uppskattning av hur många lägenheter som ryms inom respektive lott. Verkligt utfall kan komma att avvika beroende på idé, lägenhetsstorlekar, valt stommaterial m.m.

Inlämnade markprisanbud kommer beläggas med sekretess fram till det att markanvisningsavtal tecknas med respektive byggaktör. Anbudet ska vara i prisnivå 2021-02-01 (värdetidpunkten). Lämnad prisnivå kommer justeras enligt index från värdetidpunkt fram till tillträde eller vad som senare anges i markanvisningsavtal.

4.2 Utvärdering av ansökningar

Kommunens utvärdering av ansökningarna ska resultera i att tre tävlande för respektive tilldelningsområde går vidare till huvudtävlingen

Utvärderingen startar med att kommunen kontrollerar att ansökan om markanvisning inkommit i rätt tid och att samtliga uppgifter på ansökningsblanketterna är ifyllda och att efterfrågade bilagor finns med.

I nästa steg av utvärderingsprocessen kommer kommunen ta ut de tre ansökningarna med högst markprisanbud för granskning. Utvärdering kommer ske utifrån genomförandeförmåga och förståelse av uppgiften utifrån projektidé och referensprojekt. En byggaktör som inte bedöms uppfylla kraven på relevant genomförandeförmåga eller förståelse för uppgiften kommer oavsett nivå på markprisanbud inte kvalificera sig vidare till huvudtävlingen.

Kommunen kommer utreda byggaktörens ekonomiska förutsättningar. Denna del utgör beslutsunderlag för att säkerställa att byggaktören kan genomföra projektet. I utredningen ingår bedömning om byggaktören anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Linköpings kommun samarbetar med bland annat Skatteverket och kommer att genomföra en ekonomisk kontroll av byggaktörens företag och bolagsmän.

Om ett projektbolag/exploateringsbolag/dotterbolag står bakom markanvisningsanbudet ska det i markanvisningsanbudet framgå vilket moderbolag som ska stå som garant för avtalets genomförande (proprieborgen), samt ekonomisk information om båda bolagen ska framgå. Om en moderbolagsborgen inte är möjligt ska en bankgaranti utan villkor (on demand garanti) upprättas vid tecknande av marköverlåtelseavtalet.

De tre ansökningar, per tilldelningsområde, med högst markprisanbud och som av kommunen i övrigt bedöms lämpliga för byggnation på Folkungavallen kommer kvalificera sig till huvudtävlingen. I det fall flera byggaktörer inkommer med samma markprisanbud för samma tilldelningsområde, förbehåller sig kommunen rätten att utifrån bedömningen av inlämnad projektidé

och referensprojekt välja vilken av ansökningarna som erbjuds möjligheten att delta i huvudtävlingen.

Om utvärderingen resulterar i färre än tre accepterade ansökningar för någon av tilldelningarna kan kommunen komma att kontakta den byggaktör som lämnat en accepterad ansökan med det högsta markprisanbudet för att erbjuda denna att arbeta fram ett förslag i samråd med kommunen.

Kommunen har fri prövningsrätt av inlämnade ansökningar och förbehåller sig rätten att exkludera byggaktörer som tidigare misskött, eller inte fullföljt sina markanvisningar i enlighet med undertecknade avtal. Kommunen kan komma att ställa in markanvisningstävlingen om för få godtagbara ansökningar inkommit.

4.3 Inlämningskrav

Ansökan om markanvisning görs genom att samtliga fält och kryssrutor på blankett 1, blankett 2 och blankett 3 fylls i och skickas in. Om blanketter saknas kommer anbudet inte att utvärderas. Blankett 1 omfattar grundläggande underlag för avtal samt underlag för att kunna bedöma byggaktörens ekonomiska förmåga att genomföra projektet.

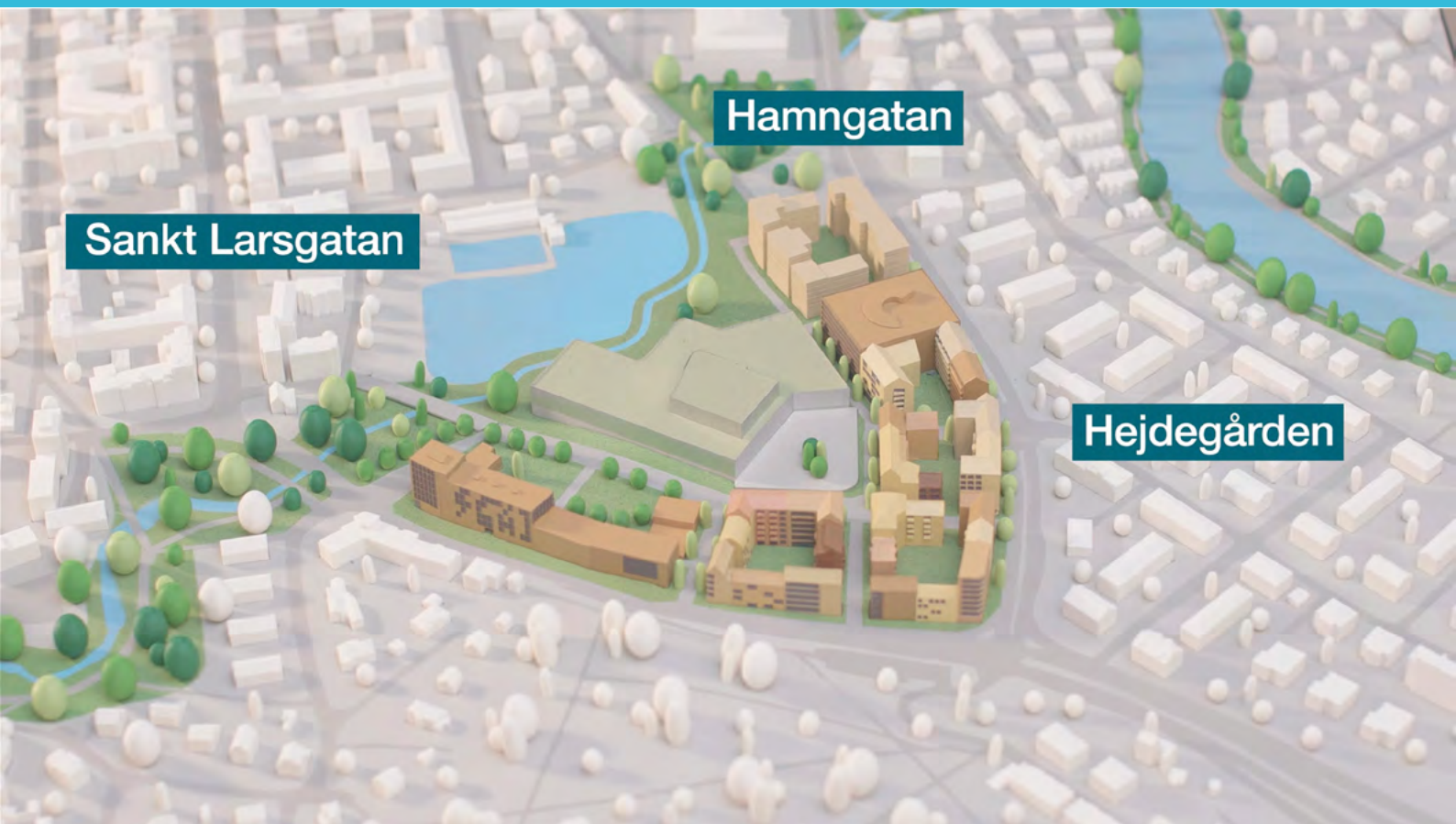
Till blankett 1 ska byggaktören dessutom bifoga 3 bilagor:

- **Bilaga 1** – Registreringsbevis, högst 3 månader gammalt
- **Bilaga 2** – Senast färdigställda bokslut
- **Bilaga 3** – Skatteverkets blankett SKV 4820 (ifylld av skatteverket och högst 3 månader gammal)

På blankett 2 ska ni ange markpris, redovisa projektidé samt ett referensprojekt. Projektidé redovisas i text om max 500 ord på blankett 2. Referensprojekt ska redovisas på max 2 st A4 som biläggas blankett 2.

Blankett 3 innehåller en checklista där respektive byggaktör bekräftar att de grundläggande kraven som gäller för Folkungavallen kommer att uppfyllas vid genomförande av byggaktörens projekt.

Ansökan ska gälla ett specifikt tilldelningsområde och ni får maximalt lämna in två ansökningar, dock inte på samma tilldelningsområde. Enbart ett projekt per



byggaktör går vidare till huvudtävlingen varför prioritering ska anges för projekten för de byggaktörer som lämnar in två ansökningar, se blankett 1.

Ansökan om markanvisning lämnas in digitalt genom att bifoga efterfrågade handlingar i ett e-postmeddelande som skickas till:

folkungavallenmarkanvisning@linkoping.se.

I ämnesraden på e-postmeddelandet ska försändelsen märkas "Markanvisningsanbud Folkungavallen". Maxstorleken per meddelande är 10 Mb. Försändelsen kan vid behov delas upp i flera meddelanden. Ange då löpnummer och totala antalet försändelser i ämnesraden, t ex 1-3/3. Blankett för ansökan och övriga bilagor och underlag finns på kommunens webbplats: www.linkoping.se/markanvisning under rubriken "Folkungavallen, etapp 1".

Blanketter, bilagor och underlag listas även under punkt 6.3.

Markanvisningsanbuden ska ha kommit in till Linköpings kommun senast kl 12:00 onsdagen 24 februari 2021. Markanvisningsanbud som inkommit för sent kommer att exkluderas.

Vid mottaget e-postmeddelande skickas ett automatiskt svarsmeddelande som kvittens på att försändelsen kommit fram.

Frågor om tävlingen ställs via e-post till:

folkungavallenmarkanvisning@linkoping.se fram till och med fredag 12 februari 2021. Ange namn och telefonnummer samt ange "Fråga Markanvisning Folkungavallen etapp 1" i ämnesraden.

Innehåll i frågor och svar som kan påverka innehållet i tävlingen kommer offentliggöras löpande på projektets hemsida, dock senast onsdag 17 februari 2021.



5 Huvudtävlingen-Steg 2

5.1 Tävlingsuppgiften

Tävlingsuppgiftens kärna är att presentera en bärande idé för tilldelningsområdets utformning och dess innehåll och funktioner. Framtaget förslag ska utgå från och bidra till att uppfylla kommunens vision för Folkungavallen och arkitekturprogram för Linköpings innerstad.

Vision:

”Folkungavallen är en naturlig del av innerstaden och har med sitt utbud blivit en viktig målpunkt för Stadens invånare och besökare. Här finns goda förutsättningar för socialt liv genom ett bra utbud av restauranger, caféer och andra verksamheter. Bebyggelsens arkitektur kännetecknas av miljömässig hållbarhet och en hög gestaltningsnivå med ett modernt formspråk och ett individuellt fasaduttryck vilket har stärkt områdets attraktivitet. Det centrala torget samspekar på ett bra sätt med omkringliggande byggnader vilket skapat en stark rumslig känsla och karaktär till platsen. Smarta lösningar för cykel har bidragit till att boende och besökare i hög grad använder den som främsta transportmedel till och från Folkungavallen.”

Det som ska besvaras i tävlingen är uppdelat i grundläggande krav och till det en rad utvärderingskriterier med utmaningar. De grundläggande kraven består av punkter som måste uppfyllas, medan utvärderingskriterierna ger ett ytterligare utrymme att visa hur förslaget möter önskemål om bl.a. innovation, hållbarhet, gestaltning, goda livsmiljöer och mobilitet. Vi vill med utvärderingskriterierna utmana er att komma med nya innovativa och kreativa lösningar som överträffar de grundläggande förutsättningarna.

Förslaget ska innehålla en kortfattad förklaring av ert idékoncept som beskriver förslaget och dess bärande idéer. Illustrationer ska finnas på samtliga fasader och gården samt med fördel även på tekniska lösningar och innovationer som ni vill lyfta fram (se vidare punkt 5.6).

5.2 Grundläggande krav

I överensstämmelse med detaljplan

Det är mycket viktigt att förslaget ryms inom gällande detaljplan för Folkungavallen (Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 mfl, (Folkungavallen)), plannummer 1596. De förutsättningar och förhållanden som den redovisar för området är grundläggande för inkomna anbud. Inlämnade bebyggelseförslag ska utnyttja hela den byggrätt som detaljplanen medger. Detaljplan med bestämmelser samt planbeskrivning ligger som bilagor till prospektet.

Med hjälp av planhandlingarna och detta prospekt inkl. bilagor förutsätts byggaktören kunna skapa sig en bild av projektförutsättningarna.

Tidplan

Under avsnitt fyra redovisas en översiktlig tidplan för processen fram till bygglov. Under avsnitt 5.4 redovisas

vilken utbyggnadsetapp som respektive tilldelning tillhör. Under avsnitt 6.1.4 redovisas planerade tidpunkter för byggstart och färdigställande för respektive etapp. Kommunen kommer i markanvisnings- och marköverlåtelseavtal ställa krav på att byggstart och färdigställande följer gällande tidplan.

Arkitektur och gestaltning

I Folkungavallen vill kommunen se byggnader med hög arkitektonisk kvalitet och med sinsemellan individuella uttryck, se kommunens vision enligt 5.1.

Arkitekturprogrammet för Linköpings innerstad ska verka för att innerstaden växer med kvalitet och hållbarhet. Detaljplanen och visionen för Folkungavallen speglar arkitekturprogrammets principer för stadsbyggande (arkitekturprogrammet s. 31). Kommunen eftersträvar en upplevelserik stadsmiljö där varje byggsten tillför värden för staden som helhet. Som stöd för detta finns tre strategier formulerade i arkitekturprogrammet (arkitekturprogrammet s. 5).



Tre strategier

Varje projekt ska bidra till den omgivande staden

Varje projekt ska samspela med sin närmaste omgivning

Varje projekt ska ha en arkitektonisk idé

Arkitekturen påverkar våra sinnen och vårt välbefinnande – dess egenskaper har betydelse för hur attraktiva våra gator och platser blir som sociala arenor och vistelsemiljöer för människor i olika åldrar. Varje projekt inom Folkungavallen ska utformas med detta i åtanke. Genom att berika staden som livsmiljö kan en attraktiv helhet skapas. En uppskattad stadsdel stiger i värde och vårdas också mer omsorgsfullt över tid, vilket därmed också får en miljömässigt positiv verkan.

Utöver generella inriktningar har varje tilldelningsområde specifika förutsättningar, se avsnitt 5.4.

Ekologisk hållbarhet, resurs- och energihushållning

Avfallshantering i linje med av regeringen beslutad ”Bostadsnära avfallshantering

- Byggnader ska förses med avfallsrum där kärl för olika fraktioner kan ställas upp. Enligt Tekniska Verken Avfall bör kärl finnas för tidningar, batterier, ljuskäl-

lor, småelektronik, matavfall, restavfall, samt förpackningar av färgat glas, ofärgat glas, metall, plast och papper. För framtiden bör det finnas utrymme för kärl avsedda för textil. Boende ska även erbjudas möjlighet att lämna grovavfall. Utrymmet ska utformas enligt Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009. Utrymmet ska utformas så att det fungerar vid införande av regeringen beslutad ”Bostadsnära avfallshantering”. För frågor om avfallshantering kontaktas Tekniska Verken Avfall.

- Inom varje lägenhet ska det finnas möjlighet till mellanlagring av olika fraktioner. Lösningar som gör det enkelt att sortera har visat sig ha stor inverkan på hur stor andel av hushållsavfallet som lämnas till återvinning.

Krav på fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark

Åtgärdsnivån är framtagen för att möta miljökvalitetsnormerna i stadens recipienter och samtidigt skapa övriga fördelar med en lokal dagvattenhantering enligt kommunens dagvattenstrategi.

- Andel av det dagvatten som genereras inom fastighet ska renas och fördröjas inom den egna fastigheten eller inom den mark som kommer att upplåtas för gemensamhetsanläggning. Magasin kan anläggas under jord eller som ytliga regnvattenbäddar. Fördröjningsvolymen som erfordras för en viss yta beräknas utifrån ytans avrinningskoefficient och dess area enligt formeln:
$$\text{fördröjningsvolym} = \text{area} * \text{avrinningskoefficient} * 10 \text{ mm}$$
(se vidare planbeskrivning).
- Gårdarna ska höjdsättas så att dagvatten vid stora regn rinner från gården och ut på gatorna. Inom kvarter A utan öppning åt norr behöver lösning för att möjliggöra avvattning mot gata studeras extra. (se bilaga gator inkl höjder samt tvärsnitt gårdar).
- Detaljplanen anger att högst 50% av marken inom gårdarna förutom gångvägen får hårdgöras för att infiltration av dagvatten ska underlättas.

Hållbara byggmaterial ska väljas.

Byggaktören ska precisera vilket av nedan angivna miljöklassningssystem som ska användas vid val av material, varor och produkter för byggnationen. Material, varor och produkter får inte innehålla ämnen med

utfasningsegenskaper enligt kemikalieinspektionens PRIO-kriterier. Användningen av ämnen som enligt PRIO-kriterierna benämns som riskminskningsämnen ska minimeras. I övrigt gör val utifrån kriterier i något av systemen:

- Byggvarubedömningen, enligt nivå rekommenderas eller accepteras.
- Sunda hus, enligt nivå A, B och C +
- Basta, egenskapskriterier ska uppfyllas.

Dessutom ska förorenande ämnen med risk för urlakning till vatten undvikas, till exempel koppar- och zinkjoner som kan urlakas från tak- och fasadmaterial.

Fjärrvärme

Bebyggelse ska anslutas till Tekniska verkens fjärrvärmesystem.

Mobilitet, hållbara resor och transporter

Bilparkering i centralt parkeringshus

Med undantag för parkeringsplats för handikappade är ingen bilparkering tillåten på tomtmark. Parkeringsbehovet för de lägenheter som byggs ska genom parkeringsköp lösas inom det parkeringshus som uppförs av kommunens bolag St:Kors Fastighets AB. Avgiften för parkeringsköp är 195 700 kr (exkl.moms och 2022 års prisnivå) per parkeringsplats, vilken ska erläggas till St:Kors innan bygglov beviljas. Antalet parkeringsplatser för bil räknas fram utifrån kommunens rådande parkeringsnorm.

Enligt den parkeringsnorm som gällde då detaljplanen antogs kunde 25 procents reduktion erhållas genom anslutning till kommunövergripande samordnad bilpool genom Sunfleet enligt de villkor som framgår nedan under "medlemskap bilpool". Vid tidpunkten för upprättande av detta prospekt har det framkommit att det är oklart om samordnad långsiktig bilpoolslösning kommer att kunna erbjudas framöver. Översyn av kommunens riktlinjer för parkering pågår och det är inte klarlagt om kommande nya riktlinjer kommer att gälla vid ansökan bygglov eller om det är reglerna som gällde vid antagande av detaljplan som ska gälla. Med stor sannolikhet kommer inte samordnad bilpool att kunna erbjudas varvid reduktionen försvinner.

Åtgärder för att främja cykelanvändning

Byggnad och utemiljö ska utföras på ett sätt som

främjar cykelanvändning. Följande åtgärder gäller för respektive byggrätt:

- Antalet cykelparkeringsplatser avgörs av kommunens rådande parkeringsnorm för cykel. Korttidsparkering för besökare kan anläggas utomhus med god tillgänglighet eller närhet till huvudentré. Underlag med aktuella parkeringstal kommer att lämnas inför huvudtävlingen.
- Möjlighet att låsa fast ram skall finnas för samtliga cyklar.
- Parkering ska finnas för last/lådcyklar motsvarande 0,1 platser per lägenhet och med god tillgång till huvudentré.
- Möjlighet att ladda elcykel vid parkeringsplatser i cykelrum ska finnas vid 20 % av platserna.
- Hissar anpassas för att rymma cyklar. (Det finns önskemål att kunna ta upp värdefull cykel i lgh, balkong).
- Entréer ska ha god tillgänglighet för cyklar och förses med dörröppnare.
- Där cyklar behöver transporteras inomhus ska utrymmen anpassas för detta. Ev uppställningsplatser för cyklar inomhus i anslutning till lägenheter ska inte blockera korridorer.
- I anslutning till central cykelparkering inomhus ska finnas reparationställ för cyklar och tillgång till tryckluft för däckspumpning.

Styrning av transporter under byggskedet

Bostadsproduktionen kommer att ske sedan kommunens nya simhall har öppnat. Många människor kommer att ta sig till simhallen med bil, cykel och till fots. För att logistiken inom området med dels byggtransporter dels persontransporter till simhall ska fungera så bra som möjligt avser kommunen att upphandla logistiktjänst för leveransplanering av byggtransporter inkl. drift av Check-point under byggskedet. Samtliga leveranser ska bokas i systemet. Leveranserna anländer och kontrolleras innan de släpps vidare in till projekten. Anslutning till logistiktjänsten kommer att vara obligatorisk för samtliga byggaktörer verksamma inom Folkungavallen. Kostnaden för en anslutning kommer att klargöras i samband med kom-

munens upphandling av tjänsten. En kostnad kring 150 kr/kvm BTA har bedömts som trolig.

Social hållbarhet

Gårdsmiljö

Då gårdar inte kommer att vara underbyggda med garage finns goda förutsättningar för plantering av buskar och träd som bidrar till en trevlig miljö. Byggaktörer kring samma gård ska samverka för utformning av den egna respektive gemensamma gårdsmiljön i en process tillsammans med kommunen, efter att markanvisning erhållits.

Blandade upplåtelseformer

För att bidra till social hållbarhet strävar kommunen efter att det inom nya bostadsområden ska finnas blandade upplåtelseformer samt att det finns bostäder av varierande storlekar. I markanvisningsavtal kommer det att föreskrivas vilken upplåtelseform som ska gälla för tilldelningen (anges under avsnitt 5.4). För att garantera att det uppförs lägenheter av olika storlek kommer det att föreskrivas att det inom tilldelningen ska uppföras bostäder av olika storlek och att minst 30 procent av bostäderna inom lotten ska utgöras av yteffektiva små lägenheter (1-2 r o k). Kraven på lägenhetsfördelning gäller inte lott 10 inom vilken det planeras att uppföras studentbostäder. Buller och myndighetskrav för olika lägenhetsstorlekar kan medföra att avsteg från ovanstående procentsats kan behöva göras.

Lokaler

Där detaljplanen ger tvingande bestämmelser att andel av bottenvåning ska användas för centrumändamål ska det i förslaget anges en idé vad lokalerna ska fyllas med. För lotter som ska upplåtas med hyresrätt ska ni som byggaktör redovisa hur långsiktigt ägande och långsiktig förvaltning tryggas antingen i egen regi eller via samarbeten.

Kommunens rätt att hyra lägenheter

Det finns ett stort behov av kommunala bostäder i Linköping. Kommunala bostäder innebär i detta sammanhang hyresrätter där kommunen står för förstahandskontraktet. Kommunen hyr i sin tur ut bostaden till personer som av olika anledningar har svårt att få en bostad och som kommunen genom särskild lagstiftning har ett ansvar för.

De exploatörer som blir tilldelade mark i Folkungavallen för att bygga hyresrätter i flerbostadshus ska erbjuda

Linköpings kommun att hyra en volym som motsvarar minst 10 % av lägenheterna utan tidsbegränsning. Minst 20 % av den volym som kommunen ska hyra ska vara 1 rum och kök, dock minst en lägenhet per tilldelning.

Minst hälften av de kommunala bostäderna som erbjuds till kommunen ska vara belägna inom aktuellt tilldelningsområde. Dessa lägenheter ska ha samma hyresnivå som övriga lägenheter inom tilldelningsområdet. Övriga lägenheter kan hyras ut i andra stadsdelar i Linköping (dock ej Skäggetorp, Berga eller Ryd). Lägenheter som hyrs ut i andra stadsdelar ska inte vara samlade inom samma fastighet och ska ha bruksvärdesförhandlad hyra.

Kommunen ska ha rätt att upplåta lägenheterna i andra hand. Så länge kommunen innehar förstahandskontraktet är det kommunen som betalar hyran till fastighetsägaren och har ett ansvar gentemot fastighetsägaren och andrahandshyresgästen enligt gällande lagstiftning.

Efter det att andrahandshyresgästen har bott i lägenheten i 18-24 skötsamma månader (med skötsamma månader menas regelbunda hyresinbetalningar, icke upprepade störningar, vård av lägenhet samt att allmän god hyressed har följts) ska fastighetsägaren pröva möjligheten för andrahandshyresgästen att ta över förstahandskontraktet.

I samband med prövning av andrahandshyresgästens möjlighet till övertagande av förstahandskontraktet ska inkomstkravet utgå från Socialstyrelsens Riksnorm. Till disponibla medel ska även försörjningsstöd, studiemedel, bostadsbidrag och bostadstillägg räknas in. Andrahandshyresgästen ska i allmänhet uppfylla fastighetsägarens ordinarie uthyrningspolicy och allmänt god hyressed.

5.3 Utvärderingskriterier

Inkomna ansökningar kommer att utvärderas utifrån hur väl bidraget svarar mot den vision och de mål kommunen har för Folkungavallen. I detta avsnitt beskrivs de kriterier som kommer att ligga till grund för kommunens utvärdering.

5.3.1 Gestaltning

Den nya bebyggelsen vid Folkungavallen är en förlängning av innerstadens bebyggelsestruktur och ska ha en hög gestaltningsnivå med ett modernt formspråk och ett individuellt uttryck.

För denna del vill vi att ni bl.a. belyser följande utmaningar:

- På vilket sätt bidrar arkitekturen som helhet och den yttre gestaltningen till den omgivande staden, med beaktande av de aspekter som lyfts fram under punkt 5.2.
- Hur bidrar bebyggelsens bottenvåningar till en levande, attraktiv och trygg stadsdel i alla lägen under hela dygnet? Innehåller bebyggelsen lokaler för någon typ av centrumverksamhetsetablering, även om det inte är ett plankrav? Hur upplevs gatan där handel och service inte är ett inslag?
- Hur möter ert förslag förändrade förutsättningar och behov för boende- och verksamhetsmiljöer över tid?
- Hur disponeras bostadsgården som hållbar och sund vistelsemiljö?

5.3.2 Ekologisk hållbarhet

För att nå de mål om Ekologisk hållbarhet som finns både nationellt och lokalt krävs att vi i den fysiska miljön planerar och bygger på rätt sätt.

- Hur ser ert hållbarhetskoncept ut och hur svarar det mot kommunens målsättning om att vara koldioxid-neutralt till år 2025?
- Finns förutsättningar för lokalt producerad energi inom byggnaden?
- Avser ni att certifiera ert projekt enligt något vedertaget och välkänt system, exempelvis Miljöbyggnad, LEED, BREEM eller Svanen? Ange system och nivå.

- Hur arbetar ni med att minimera byggnadens klimatavtryck? Både under och efter byggskedet.
- Hur används gårdsmiljön, utifrån klimataspekt och ekologisk aspekt?

- Kommunen arbetar på att ta fram en träbyggnads-policy för att öka andelen byggnader där träbyggnadsteknik för stomkonstruktion används. Kommer träbyggnadsteknik användas i ert förslag? I vilken utsträckning? Redovisa även om träprodukter kommer från hållbart skogsbruk genom certifiering eller annan dokumentation.

5.3.3 Social hållbarhet och hållbar livsstil

Folkungavallen är tänkt att bli en viktig målpunkt i det framtida Linköping. Livsmiljön både för besökare och boende är viktig och skapar förutsättningar för platsens sociala liv.

- Hur väl bidrar ert projekt till en bra boendekvalitet för de som flyttar in i bostäderna?
- Hur utformar ni ert förslag för att inbjuda till möten mellan människor i alla åldrar?
- Hur bidrar ert projekt till en trygg och inkluderande stadsdel?
- Hur bidrar utomhusmiljön i ert projekt till att uppmuntra lek, idrott och rekreation?
- Hur lockas och inspireras människor att prova nya hållbara sätt att resa och ändra invanda beteenden?
- Hur tar ert projekt tillvara modern teknik och nya funktioner i en byggnad för att främja en hållbar livsstil?
- På vilket sätt förenklar ert projekt för boende och besökare användningen av cykel som transportmedel?

5.4 Tilldelningsområden

Markanvisningsområdet

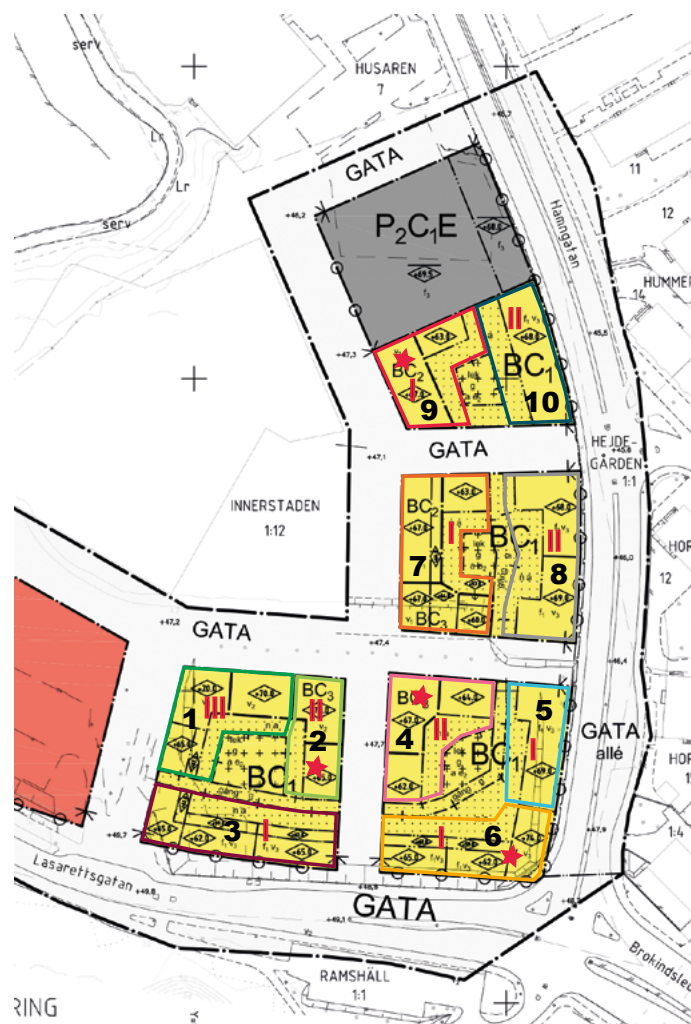
Markanvisningsområdet består av fyra kvarter som delats upp i tio tilldelningar (lotter). Sex lotter kommer att tilldelas byggaktörer som genom deltagande i stadsbyggnadsprojektet Vallastaden erhållit försteg/fördel. Genom denna markanvisning fördelas fyra lotter (lott 2, lott 4, lott 6 och lott 9). De har på vidstående karta markerats med röd stjärna.

För att minska trängsel och underlätta etablering kommer bostadsproduktionen inom respektive kvarter att delas upp i två etapper med undantag av kvarteret mot Lasarettsgatan där det blir tre etapper. I etapp III ingår endast lott 1. Kommunens målsättning är att byggstart för bostäder inom etapp I ska ske kring halvårsskiftet 2022 medan byggstart för bostäder inom etapp II planeras till halvårsskiftet 2023. Byggstart för etapp III planeras att kunna ske efter årsskiftet 2024. Av nedanstående text framgår vilka lotter som är tillgängliga för anbud, vilken etapp de tillhör, lite information om lotten samt vilken ungefärliga byggrätt som detaljplanen beräknats medge. Eventuella utrymmen på vind och i eventuella källare ingår inte i angiven bruttoarea. Det är tillåtet att anlägga källare under hus. Vid val av källare kan anslutning till allmänna Va-ledningar inte ske med självfall.

Av bilagan ”Mått inom kvarter” och bilagan ”Uppskattat antal lgh samt BTA för resp. lott” ges en utförligare redovisning än vad som framgår av ovanstående karta och nedanstående text. Vilken byggrätt som slutligen kommer att kunna uppföras inom respektive lott avgörs av detaljplanen och bygglov. Antalet lägenheter ska enbart ses som en uppskattning. Den lägenhetsfördelning som väljs inom respektive lott avgör hur många lägenheter som det slutligen blir.

Lotterna 1 och 2

Lotten 1 är reserverad för byggaktör som erhållit försteg/fördel från Vallastaden. Lotterna ligger mot det centrala simhallstorget. Torget kommer att bli områdets mötesplats och möbleras med sittplatser, skogsinspirerad grön lunga, cykelparkeringar för besökare till simhallen och angränsande restauranger/caféer. Vid större simtävlingar kommer event att ta plats på torget. Extra utmaningar inom lotterna är att hitta en utformning som förhåller sig till torget och simhallen och att



utforma fasader så att de bidrar till att gående upplever bottenvåningar i blickfånget som livfulla och intressanta. Inom båda lotterna ställer detaljplanen krav på att del av bottenvåning ska användas för centrumändamål. Hela bottenvåningen får dock användas för centrumändamål. Läget vid torget bedöms medföra att det finns förutsättningar för etablering av service. När Snickargatan förlängts till Torkelbergsgatan kommer den att bli ett attraktivt cykelstråk vilket även gäller för Folkungaallén som genom ny bro över Tinnerbäcken ansluts till Emriks gata.

Lotten 1 tillhör genomförande etapp III och Lotten 2 tillhör genomförande etapp II. För lotten 1 gäller att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt/äganderätt. För lotten 2 gäller att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Uppskattad byggrätt inom lotten 1 utgör ca 4600 kvm BTA. Uppskattad byggrätt inom lotten 2 utgör ca 3600

kvm BTA. För bottenvåning gäller kravet att minst 150 kvm i vardera byggrätt innehåller lokaler för centrumändamål.

Lotten 3

Lotten 3 är reserverad för byggaktör som erhållit försteg/fördel från Vallastaden. Lotten sträcker sig utmed Lasarettsgatan som kommer att byggas om i slutet av genomförandeperioden. Arkitekturen ska hantera den långsträckta lottens form på ett sätt som motverkar att en byggnad upplevs horisontellt monotont utmed gatan. För lotten anger detaljplanen att bottenvåning får användas för centrumverksamhet. Vid planering behöver buller från Lasarettsgatan hanteras. Lotten 3 tillhör genomförande etapp I. För lotten 3 gäller att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt/äganderätt.

Uppskattad byggrätt inom lotten 3 utgör ca 3300 kvm BTA.

Lotten 4

För lotten gäller samma förutsättningar som för lotterna 1 och 2. Lotten 4 tillhör genomförande etapp II. För lotten 4 gäller att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt/äganderätt.

Uppskattad byggrätt inom lotten 4 utgör ca 4000 kvm BTA varav ca 180 kvm med krav på centrumverksamhet.

Lotterna 5 och 6

Annonseringsläget i korsningen mellan de tre gatorna medför den extra utmaningen att byggnaderna bör ges en spännande arkitektur med uttrycksfull och stark identitet som bidrar till att profilera hela området. Arkitekturen ska hantera de långsträckta lotternas form på ett sätt som motverkar att byggnaderna upplevs horisontellt monotona utmed Hamngatan och Lasarettsgatan. För lotterna anger detaljplanen att bottenvåningar får användas för centrumverksamhet. Vid planering behöver buller från gatorna hanteras. Lotterna 5 och 6 tillhör genomförande etapp I. För lotten 5 gäller att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. För lotten 6 gäller att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt/äganderätt. Lotten 5 är reserverad för byggaktör som erhållit försteg/fördel från Vallastaden.

Uppskattad byggrätt inom lotten 5 utgör ca 3500 kvm BTA. Uppskattad byggrätt inom lotten 6 utgör ca 4000 kvm BTA.

Lotten 7

Lotten 7 är reserverad för byggaktör som erhållit försteg/fördel från Vallastaden. Lotten ligger mitt emot det centrala simhallstorget. Trottoaren utmed Snickargatan är sju meter bred och ger möjlighet till uteservering i västerläge. Extra utmaningar inom lotten är att hitta en utformning som förhåller sig till torget och simhallen och att utforma fasader så att de bidrar till att gående upplever bottenvåningar (i blickfånget) som livfulla och intressanta. Inom lotten 7 ställer detaljplanen krav på att större delen av bottenvåning ska användas för centrumändamål. Hela bottenvåningen får dock användas för centrumändamål. I markanvisningsavtal kommer det att ställas krav på att bottenvåningen används för restaurang. När Snickargatan i nästa etapp förlängs mot centrum kommer den att bli ett attraktivt cykelstråk. Läget vid torget bedöms medföra att det finns förutsättningar för etablering av service. Lotten 7 tillhör genomförande etapp I. För lotten 7 gäller att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Uppskattad byggrätt inom lotten 7 utgör ca 5900 kvm BTA varav ca 550 kvm med krav på centrumverksamhet.

Lotten 8

Lotten 8 är reserverad för byggaktör som erhållit försteg/fördel från Vallastaden. Lotten sträcker sig utmed Hamngatan som i slutet av genomförandeperioden kommer att byggas om från att vara en fyrflig motorled till en tvåflig stadsgata med allé. Arkitekturen ska hantera den långsträckta lottens form på ett sätt som motverkar att byggnaden upplevs horisontellt monotont utmed gatan. För lotten anger detaljplanen att bottenvåning får användas för centrumverksamhet. Vid planering behöver buller från Lasarettsgatan hanteras. Lotten 8 tillhör genomförande etapp II. För lotten 8 gäller att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt/äganderätt.

Uppskattad byggrätt inom lotten 8 utgör ca 5600 kvm BTA.

Lotten 9

Lotten är belägen utmed Snickargatan mitt emot Simhallen och granne med områdets parkeringshus. I parkeringshusets bottenvåning planeras för en livsmedelshall om ca 1200 kvm. Extra utmaning inom lotten är att utforma byggnad och grundläggning så att det fungerar tillsammans med parkeringshuset som

redan är uppfört vid bostadshusets byggstart. Inom lotten 9 ställer detaljplanen krav på att del av bottenvåning ska användas för centrumändamål. Hela bottenvåningen får dock användas för centrumändamål. Läget bredvid p-hus och livsmedelshall borgar för att många människor kommer att passera på den 7 meter breda trottoaren utmed Snickargatan. Västerläge är en bra förutsättning för uteservering.

Byggnaderna inom lotten ska uppföras med träbyggnadsteknik där stomme och fasad ska vara i trä. Hur Linköpings kommun definierar träbyggnad framgår av bilaga ”Träbyggnadsteknik”.

Lotten 9 tillhör genomförande etapp I. För lotten gäller att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Uppskattad bygggrätt inom lotten 9 utgör ca 3300 kvm BTA varav ca 340 kvm med krav på centrumverksamhet.

Lotten 10

Lotten 10 är reserverad för byggaktör som erhållit försteg/fördel från Vallastaden. Lotten sträcker sig utmed Hamngatan som i slutet av genomförandeperioden kommer att byggas om. Arkitekturen ska hantera den långsträckta lottens form på ett sätt som motverkar att byggnaden upplevs horisontellt monotont utmed gatan. För lotten anger detaljplanen att bottenvåning får användas för centrumverksamhet. Vid planering behöver buller från Lasarettsgatan hanteras. Lotten 10 tillhör genomförande etapp II. För lotten 10 gäller att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Uppskattad bygggrätt inom lotten 10 utgör ca 4000 kvm BTA.

5.5 Utvärdering av tävlingsförslag

Inlämnade tävlingsbidrag till huvudtävlingen kommer att utvärderas av en bedömningsgrupp som består av tjänstemän från Linköpings kommun. Bedömningsgruppen kommer föreslå en vinnare per tilldelningsområde. Beslut om vinnare fattas av avdelningschefen för Mark- och exploatering genom delegation av Samhällsbyggnadsnämnden. Bedömningen av bidragen är subjektiv utifrån de förutsättningar och utvärderingskriterier som framkommer av tävlingsunderlaget. Linköpings kommun förbehåller sig rätten att i bedöm-

ningen av respektive bidrag utvärdera byggaktörens genomförandeförmåga samt projektets genomförbarhet. Endast de lösningar och åtgärder som ni som byggaktör tydligt och skriftligt beskriver att ni avser genomföra inom förslaget kan utvärderas. Formuleringar i tävlingsförslaget som endast uttrycker ambitioner och viljeyttringar kommer att lämnas utanför bedömningen. Det är således mycket viktigt att tävlingsförslagen är tydligt redovisade och lättförståeliga. Försäljning av marken sker efter beviljat bygglov för att säkerställa att tävlingsförslagets åtaganden följer projektet från idé till färdigställande.

Utvärderingen av tävlingsförslagen sker i tre steg:

1. Först görs en bedömning om samtliga förutsättningar som presenteras i denna inbjudan i avsnitt 5.2 Grundläggande krav är uppfyllda. Förslag som inte uppfyller kraven kan komma att förkastas.
2. Därefter sker ett strukturerat arbete där förslagen bedöms utifrån avsnitt 5.3 Utvärderingskriterier, och hur väl förslaget svarar på de utmaningar som där ställs. Förslag som svarar på frågeställningarna på bästa sätt inom respektive fokusområde och som dessutom integrerar dessa till en övertygande helhet som svarar mot Folkungavallens vision värderas högt.
3. Till sist sker en totalbedömning där förslagets kvaliteter viktas mot förslagsställarens i prekvallificeringen angivna markprisanbud. Viktning sker på ett sådant sätt att markpriset tillmäts en vikt av 25%. Sammanvägningen av kvaliteter och markpris ger den totalvärdering som leder fram till att ett vinnande förslag för respektive tilldelningsområde kan utses.

De inlämnade förslag, med hög kvalitet, som inte utsetts till vinnare kan komma att erbjudas markanvisningar om tilldelningsområde blir ledigt eller i andra delar av Folkungavallen.

5.6 Inlämningskrav

Form och innehåll

Tävlingsförslaget ska presenteras i form av ett utformningsförslag och utvecklad projektidé för det tilldelningsområde som valts. Tävlingsförslaget ska redovisas på svenska och ska lämnas in digitalt i PDF-format. PDF-filen ska innehålla maximalt 4 blad anpassade för utskrift i skala A2.

Inlämningen ska innehålla:

- En beskrivning i text och bild av tävlingsförslagets bärande idéer och lösningar som ska följa projektet från förslag till färdigställande. Maximalt 2000 ord + en perspektivbild.
- Illustrationer av alla fasader, både från omgivande gator och från gården, där materialval, färgsättning m.m. tydligt framgår. Fasadelevationer ska redovisas i skala 1:200.
- En illustrationsplan av den egna gården med anslutning till gemensam del och hur den är tänkt att gestaltas med funktioner och vistelseytor. Illustrationsplan ska redovisas i skala 1:200. Sektioner med markhöjder på gata och gård ska redovisas i skala 1:400.
- En situationsplan över tilldelningsområdet där samtliga våningsplan kan utläsas. Det ska framgå hur förslaget ansluter till allmän plats med olika höjd utmed kvarterets olika sidor. Situationsplan ska redovisas i skala 1:400.
- En redovisning ska finnas med över det antal lägenheter, total bruttoarea (BTA) ovan mark, lokalarea (LOA) bottenvåning och antal cykelplatser som förslaget innebär.

Förtydliganden kring inlämningskraven och kompletterande underlag kommer skickas med och tillgängliggörs inför huvudtävlingens början.

Inlämning

Tävlingsförslaget ska ha inkommit senast onsdag 19 maj 2021 kl 12:00 till: Linköpings kommun.

Försändelsen ska märkas:

Markanvisningstävling Folkungavallen etapp 1, diariernr 2020-734.

Frågor

Frågor om tävlingen ställs via e-post till:

folkungavallenmarkanvisning@linkoping.se fram till och med onsdag 5 maj 2021. Ange namn och telefonnummer samt ange ”Fråga Markanvisning Folkungavallen etapp 1” i ämnesraden.

Innehåll i frågor och svar som kan påverka innehållet i tävlingen kommer offentliggöras för tävlande löpande på huvudtävlingens hemsida, dock senast onsdag 12 maj 2021.



6 Fortsatt process och övriga villkor

6.1 Tilldelning och fortsatt process

6.1.1 Beslut och markanvisning

När kommunens bedömningsgrupp utvärderat tävlingsförslagen kommer ett vinnande förslag per tilldelningsområde att utses. Den byggaktör som står bakom förslaget kommer att ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med kommunen. Beslut om tilldelning och avtal kommer att tas av avdelningschefen för Mark och Exploatering, Plankontoret, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

6.1.2 Samverkansprocess och bygglovsförberedelser

När markanvisningsavtal är tecknade går de vinnande byggaktörerna inom varje kvarter in i en process med bygglovsförberedande möten tillsammans med kommunen. Kommunen kommer att ta initiativ till att planeringsarbetet påbörjas genom att kalla till möte. Syftet med kvartersmötena är bl.a. att möjliggöra en vidareutveckling av detaljer i projekten inför bygglovsprövning, reda ut och skapa klarhet i gemensamma frågeställningar inom kvarteren och de enskilda delprojekten, exempelvis det gemensamma ansvaret för bostadsgården samt för att säkerställa att de vinnande tävlingsförslagets kvaliteter bibehålls under projektgenomförandet. Under mötena kommer även kommunens planering av etapp II arbeten inom allmän plats utmed kvarteret att behöva diskuteras avseende kvalitet, innehåll och tidsmässig samordning.

Den mark inom respektive kvarter som ska vara obebyggd kommer till viss del tillhöra kringliggande fastigheter och till viss del utgöra mark för gemensamhetsanläggning. Inom den gemensamma delen ska det anläggas en körbar gc-väg samt lekplats, sittmöjligheter m.m. Respektive fastighet har krav på sig att fördröja och rena dagvatten. Detta kan ske enskilt fastighet för fastighet eller gemensamt (se bilaga Dagvattenutredning Tyréns). Detaljplanen ställer krav på att gårdar

ska planteras och bli gröna. Höjdsättning av gårdar måste ske så att dagvatten vid större regn kan rinna ut till gata genom öppningar i bebyggelsen. De olika frågorna som behöver utredas och planeras inom respektive gård är ett gemensamt ansvar för de byggaktörer som erhållit tilldelning. Utredning, projektering, lantmäteriförrättning bekostas av byggaktörer som erhållit tilldelning runt gården. Under planeringsprocessen behöver byggaktörer sinns emellan samordna tidplan för genomförande inkl. bygglogistik. Genomförande av respektive kvarter kommer att delas upp i två etapper.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning när ovanstående process gett klarhet i hur gräns mellan enskild och gemensam mark bäst bör dras.

6.1.3 Tecknande av marköverlåtelseavtal

När det finns förutsättningar att söka bygglov ska handlingarna, innan bygglov söks, sändas till mark- och exploateringsavdelningens projektledare för avstämning. Det marköverlåtelseavtal som upprättas kommer för giltighet vara villkorat av att bygglov erhålls på handlingar som godkänts av mark- och exploateringsavdelningen.

Tillträde och byggstart för marktilldelning som tillhör etapp I planeras att kunna ske ca ett år efter att markanvisningsavtal tecknats förutsatt att arbeten inom allmän plats (etapp I) färdigställts. Tillträde och byggstart för marktilldelning som tillhör etapp II planeras kunna ske ca ett år efter att arbeten inom etapp I påbörjats. Under tiden för uppförande av etapp II och etapp III (gäller kvarter med lott 1,2,3) kommer den gemensamma gården delvis att behöva användas för etablering, kranuppställning m.m. vilket medför att den inte kan färdigställas förrän i slutet av etapp II:s respektive etapp III:s byggtid. Hur arbetet ska samordnas och bedrivs kommer att behöva diskuteras på kvartersmötena.

6.1.4 Preliminär tidplan genomförande byggnation

Innan byggstart av bostäder får påbörjas ska utbyggnad av gator t.o.m. etapp I arbeten utförts.

Byggstartar och inflyttningstider har bedömts följa följande preliminära tidpunkter. I markupplåtelseavtalen kommer tidpunkter för olika skeden läggas fast.

Tilldelning, lottnummer	Byggstart	Inflyttning
3, 5, 6, 9	Juli 2022	Jan 2024
2, 4, 8, 10	Juli 2023	Jan 2025
1	Jan 2024	Juli 2025

Etapp II arbeten inom allmän plats (trottoar och gata) kommer att utföras etappvis allt eftersom bebyggelse färdigställs.

Kvartersgårdar med gemensamhetsanläggning färdigställs i anslutning till att kvarterets sista byggnation färdigställs.

6.2 Övriga villkor

Byggaktör förbinder sig till de åtaganden som är inlämnat i redovisat tävlingsförslag.

Avstyckning av tilldelningar har inte skett utan kommer att ske under kommande samverkansprocess. Inför ansökan om avstyckning behöver det bestämmas hur mark inom gårdar ska delas upp mellan privat mark och gemensam mark. De illustrationslinjer som framgår av kartmaterial ska ses som förslag. Slutliga gränser kommer att diskuteras och bestämmas under samverkansprocess med kvartersmöten.

Linköpings kommun har fri prövningsrätt av inkomna markprisanbud och tävlingsförslag. Om inget anbud eller tävlingsförslag för ett specifikt område bedöms hålla tillräcklig kvalitet förbehåller sig kommunen rätten att förkasta samtliga inkomna tävlingsförslag för tilldelningsområdet och genomföra markanvisningen på annat sätt. Linköpings kommun har rätt att förkasta markanvisningsanbud som innehåller reservationer.

Byggaktör erlägger markanvisningsavgift i samband med undertecknande av markanvisningsavtal. Markanvisningsavgiften är en engångskostnad och utgör normalt 10 % av framtida markpris. Markanvisningsavgiften ska avräknas köpeskillingen när köpet fullbor-

das. Vid ett eventuellt avhopp återbetalas inte markanvisningsavgiften.

Kvartersmarken ska förvärvas till det markpris som byggaktör angivit i markprisanbudet. Köpeskillingen bygger på slutlig byggrätt uttryckt i kvm BTA ovan mark (exkl. komplementbyggnader) i beviljat bygglov. Innehåller byggnad lokaler i bottenvåningen minskas total kvm BTA med den kvm LOA som enligt bygglovhandling finns inom byggnadens bottenvåning. Av byggaktör angivet markpris erlaggs för den area som reduktionen resulterar i medan kvm LOA ersätts med det fasta markpris kr/kvm som anges i detta prospekt (1700 kr/kvm). Som angivits under grundläggande förutsättningar ska inlämnade bebyggelseförslag utnyttja hela den byggrätt som detaljplanen medger.

Byggaktör står för bygglovsavgift, lagfartskostnader, tekniska anslutningsavgifter samt övriga kostnader för utredningar som krävs inom kvartersmark. Kommunen ansvarar dock som huvudprincip för merkostnader för eventuella markföreningar inom markområde som överläts.

En marktilldelning är tidsbegränsad. Om ett marköverlåtelseavtal rörande exploateringen inte kan träffas inom tidsbegränsningen har kommunen rätt att göra en ny marktilldelning. Kommunen kan medge en förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggaktören aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggaktören. Kommunen ska ha rätt att återta en marktilldelning under den angivna perioden om det är uppenbart att byggaktören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid marktilldelningen, eller om kommunen och byggaktören inte kan komma överens om villkoren. Återtagen marktilldelning ger inte byggaktören rätt till någon form av kompensation.

Marktilldelning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag eller inom koncernen.

I markanvisnings- och marköverlåtelseavtal kommer byggaktör att förbindas att genomföra det vinnande tävlingsförslaget med grundkrav och de ytterligare åtaganden som byggaktör redovisat i tävlingen. I samband med ansökan om bygglov samt under byggnation och efter färdigställd byggnation kommer åtagandena att följas upp av kommunen. Kommunen kommer att

kräva att byggaktören upprättar en slutrapport, som en del av byggnadsskyldigheten, där det framgår hur byggaktören har genomfört åtagandena.

Skulle byggaktör inte genomföra det som denne åtagit sig i sitt anbud kan detta vägas in i kommunens bedömning om byggaktören kan bli aktuell för kommande markanvisningar i Linköpings kommun.

Kommunen kommer i marköverlåtelseavtal ställa krav på att byggnation påbörjas och färdigställs inom viss tid. Kommunen kommer i avtalet ställa krav på att byggaktör erlägger vite till kommunen i det fall tider inte följs, och det inte finns av kommunen accepterade skäl till avvikelse.

Kommunen kommer ställa krav på moderbolagsborgen eller en bankgaranti utan villkor (on demand) som säkerhet för genomförande av exploateringen, se bilaga markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal.

För att byggaktör vid deltagande i denna tävling i stort ska kunna bilda sig en uppfattning vilka villkor som kommunen kommer att ställa i markanvisnings- och marköverlåtelseavtal finns mallar för markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal bland övrigt underlag för tävlingen på kommunens hemsida.

6.3 Bilagor

Nedanstående bilagor utgör underlag för tävlingen och finns publicerade på markanvisningstävlingens hemsida. Om ytterligare underlag tas fram eller efterfrågas kommer det aviseras på hemsidan och läggas upp där.

Blanketter för ansökan

Blankett 1, grunddata - Grunddata och prioritering.

Blankett 2, projektidé - Projektidé, markpris och referensprojekt.

Blankett 3, grundläggande krav - Checklista för grundläggande krav.

Bilagor och underlag

Detaljplan Innerstaden 1.12 m fl Planbeskrivning.

Detaljplan Innerstaden 1.12 m fl Plankarta.

Bullerutredning Soundcon.

Dagvattenpolicy för Linköpings kommun.

Dagvattenutredning Tyrens.

Gatunamn.

Geoteknisk undersökning, översiktlig.

Höjder kvarters anslutning mot gata.

Lotter lediga o reserverade samt etapper.

Markanvisningsavtal inkl bilaga marköverlåtelseavtal.

Markmiljöundersökning, översiktlig.

Mått inom kvarter.

Normalsektioner gator.

Parkering i planering och bygglov.

Träbyggnadsteknik definition.

Underlag höjdsättning gårdar för dagv.avledning.

Uppskattat antal lgh samt BTA för resp. lott.

Villkor parkeringsköp Folkungavallen.

